全建連新聞

8月号

URL http://www.zenkenren.or.jp/
〒103-0015 東京都中央区日本橋箱崎町12-4 建設国保会館
TEL.03(5643)1065　FAX.03(5643)1067

○編集／(社)全国中小建築工事業団体連合会　○発行所／(有)全建連住宅サービス(一部250円／1年分 3,000円)　○発行人／大槻誠治

今月号の記事
●工務店の耳よりな情報
(研修会情報等)……
(2、3面)

民間約款(乙)支払割合を明示へ
中建審通達・約款(甲)(乙)改正

中央建設業審議会決定の「民間建設工事標準請負契約約款（甲）（乙）」は長く工事業界で普及活用されてきたところであるが、昨今の建設市場の縮小傾向が続く中、建設企業の経営環境はかつて無いほどの厳しさを増しており、契約当事者間で立場の強い者から弱い者へのしわ寄せ、建設企業の倒産に伴う関係者の被害発生など多くの課題が生じてきた現状がある。

これらの課題に対処するためには、書面による契約の促進や法令遵守の徹底等を図るとともに、契約当事者間で交わされる契約書の内容について、契約当事者間で責任・費用が適切に分担されるようにすることが重要であるとして、中央建設業審議会（平井宜雄会長）では、平成22年４月より建設業における契約・取引の対等性の確保・明確化、契約履行体制の合理化等を図る観点から同契約約款の改正に向けて審議してきたところである。このほど下記の通り改正することとしたので関係団体に７月26日付で周知の要請がきた。(以下改正の内容)

１．(甲)（乙）両約款共通の主な改正

(1)　発注者を「甲」、請負者を「乙」とする呼称は、発注者が受注者に優位するとの印象を与えているおそれがあるため、「甲」「乙」の略称表記を廃止し「甲」を「発注者」、「乙」を「受注者」と表記する。

(2)　契約当事者間の協議、承諾、通知、指示、請求等は、原則として書面により行う旨の規定を新設する。(両約款の第１条関係)

(3)　発注者と受注者とが対等な立場に立って協議し、建設工事における紛争の未然防止や迅速な解決を図るため、受発注者間の協議の段階から、公平・中立な第三者（調停人）を活用することができる規定を新設する。(甲約款：第37条関係、乙約款：第26条関係)

２．民間建設工事標準請負契約約款（甲）の主な改正

(1)　現在民間建設工事において広く利用されている民間（旧四会)）連合協定工事請負契約約款との整合を図る観点から、規定内容の抜本的な充実を図る。

(2)　工事の出来高に応じた請負代金の支払いを促進するため、「民間建設工事請負契約書」の「支払方法」について、出来高に応じた支払いとすることを例示する。(民間建設工事請負契約書)

(3)　善管注意義務を尽くしても生じた第三者損害及び契約目的物に基づく日照阻害、風害、電波障害等により生じた第三者損害について、発注者が費用を負担する旨明確化する。(第19条関係)

３．民間建設工事標準請負契約約款（乙）の主な改正

個人発注者が未着工の段階で高い割合の前払金を支払い、請負者の倒産により大きな損害を被る事例があることにかんがみ、消費者である個人発注者の保護のため、工事の出来高に比べて過度な支払いとならないよう「民間建設工事請負契約書」の「支払方法」について、契約後の標準的な代金の支払い割合を例示する。(民間建設工事請負契約書)

以上が今回審議会会長名（国交省中建審第４号）による周知文書の全文である。

今回の通知で中小工務店に大きく関わるのが（乙）の改正である。これは、昨年の中建住宅会社の倒産時に発生した悪質な前払い金の過大な受け取りに対する再発防止の意味合いがある。基本的に請負契約に出来高を明示している工務店には問題がないが、慣例で契約時○割とかで受領していた工務店は今後契約時に気をつけなくてはいけない。民間建設工事標準請負契約約款（乙）の抜粋によるとその箇所は以下のように記載されている。

五　支払方法　発注者は請負代金を次のように受注者に支払う。

この契約成立の時	○割
第一回	○割
第二回	○割
完成引き渡しの時	○割

約款（乙）の新旧対照表は、以下のHPに掲載されている。
http://www.mlit.go.jp/common/000120576.pdf

青木会長、田知本氏に国土交通大臣表彰

青木会長

田知本氏

7月12日(金)、国土交通省において平成22年度国土交通大臣表彰式典が挙行され、青木会長並びに田知本・富山県優良住宅協会前会長が受彰された。

◇青木宏之氏（神奈川県）

昭和46年から40年間近くの永きにわたり住宅建築業に従事、平成７年神奈川県木造住宅協会会長に就任してからは県内工務店の経営基盤強化に努め、全建連においては平成13年に副会長、19年から会長としてその職に当たるとともに国土交通省社会資本整備審議会他、各種委員会、部会の委員を務め業界振興に努めてきた。全建連の会長就任以降は、工務店サポートセンター運営を通し工務店の経営力及び技術力向上のため業界の発展に尽力してきた。神奈川県木造住宅協会理事。全建連会長

◇田知本忠雄氏（富山県）

昭和27年から50年以上の永きにわたり住宅建築業に従事、平成５年以降富山県優良住宅協会理事、平成16年副会長、そして平成20年に会長として会員工務店の経営振興を通し、県内木造住宅産業界の振興に尽力してきた。富山県優良住宅協会相談役。

技術向上講習会 今年も開催

HP上で申込開始

当会も参加している住宅・建築関係事業者技術力向上支援協議会では今年も協議会の加盟団体を事務局として昨年に引き続き工務店の技術支援に向けた技術講習会を開催する。

講習会は次の４種類に分かれている。

①長期優良住宅に関する技術講習会
②木造住宅の耐震補強のポイントと実務講習会
③木造軸組構法住宅の構造計画に関する講習会
④長寿命化リフォームセミナー

これらの開催は９月から一斉に始まるが、申し込みは主催事務局の団体HPか協議会のHPからとなっている。その主催事務局の団体を上記連番に併せて記載する。

①（一般社団法人）住宅性能評価・表示協会
②（一般社団法人）木を活かす建築推進協議会
＜協力・㈶日本建築防　災協会＞
③（一般社団法人）木を活かす建築推進協議会
④（一般社団法人）住宅リフォーム推進協議会

開催日時、回数などもHPの中に記載されているので近くの講習会日程を探していただきたい。

講習会内容については各々以下の内容で開催される。（上記連番にあわせ）

①長期優良住宅に関する技術講習会

長期優良住宅の普及に資するため認定基準等の講習会を中心とした講習。講習時間は、３時間、開催回数は各都道府県１～２回程度。50回以上の開催予定となる。定員は50名唐70名程度。プログラムは、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律認定制度の概要について、長期優良住宅の認定申請手続きについて、長期優良住宅の認定基準について、その他関連制度（住宅エコポイント）

②木造住宅の耐震補強のポイントと実務講習会

住宅耐震化の促進を図るため、耐震補強の考え方、ポイント、耐震診断から耐震補強の流れ及び方法等に関する講習会。

講習時間は３時間30分。15都道府県で９月より開催予定。定員は100名～200名程度。プログラムは、木造住宅の耐震補強のポイント及び考え方と流れ、木造住宅の耐震補強の方法、例題演習。

③木造軸組構法住宅の構造計画に関する講習会

木造軸組構法住宅の適切な設計法等の普及を図るため、壁量計算、四分割法、N値計算等の基礎的な構造計画に関する講習を実施、設計者実務者の技術力の向上に資する講習。

講習時間は３時間30分。各都道府県原則１回開催。定員は50名～100名。

④長寿命化リフォームセミナー

より長く使い続けるために長寿命化リフォームという概念や事例等を紹介する講習会。事業者編と消費者編。

講習時間は共に２時間。業者編は各都道府県１回程度。100名定員。

これらについてHPにアクセスできない方は全建連までご一報ください。

公共事業労務費調査について

公共工事労務費調査は、国土交通省並びに農林水産省が実施する公共工事の予定価格の積算に使用するため例年10月に実施されている。

同調査は、国、都道府県、政令市等の発注者が調査対象工事を選定し、当該工事の受注者に対し調査票を配布し、その後発注者側が調査会場を設置・審査し（地整本局、県庁等）、国土交通省において集計が行われ、年度末頃に公共工事設計労務単価が決定・公表され工事費の積算に使用されるものである。

今年度調査における留意点として、「９月の賃金支払い実態の調査」が挙げられる。これは10月に調査対象工事に従事せず、９月に従事している38職種（大工業含む）の方についても今年度から調査の対象となり、９月の賃金支払い実態を調査する。その他「調査対象外の方として」、老齢厚生年金及び高年齢雇用継続給付の受給に伴い、日当たり賃金を調整している方も対象外となる。調査精度の向上等を鑑み、周知方ご協力頂きたい。

全建連月報

H22.7.1～H22.7.31

（７月）

▶１日　大会実行委員会（松山）
▶２日　ちきゅう住宅検査員講習（香川）
▶２日　SC国産材
▶２日　BL打合せ
▶６日　住団連・運営委員会
▶６日　基幹技能者テキスト会議
▶６日　リ推協・広報研修委員会
▶７日　損保ジャパン監査
▶８日　上半期全国事務局長会議（熱海）
▶９日　木活協・人材育成委員会
▶12日　国交省大臣表彰授賞式
▶13日　山梨丸丸役員会
▶13日　ちきゅう住宅検査員講習会（東京）
▶14日　第二回組織運営委員会
▶15日　四役会
▶15日　ちきゅう住宅検査員講習会（岐阜）
▶16日　建設産業経営革新研究会総会
▶17日　SC板倉工法講習会
▶22日　東北ブロック会議（宮城）
▶22日　集成材JAS見直し検討委員会（大宮）
▶22日　住団連労務安全分科会
▶22日　ちきゅう住宅検査員講習会（愛媛）
▶22日　SC次世代委員会
▶23日　SC改良軸相委
▶23日　木のまち幹事会
▶27日　JBN全国大会
▶27日　SC社員会
▶27日　木活協・運営委員会
▶27日　基幹技能者制度推進協議会
▶27日　ちきゅう住宅説明会（ロケット総会）
▶29日　増改築相談員実施団体連絡会

略称紹介

住団連＝住宅生産団体連合会
SC＝工務店サポートセンター
BL＝㈶ベターリビング
リ推協＝リフォーム推進協議会
木活協＝木を活かす推進協議会

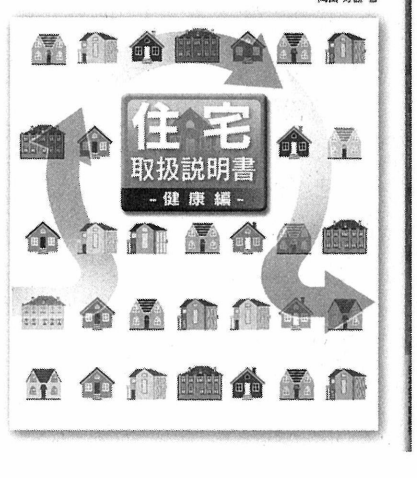
図書紹介

「必ずお読み下さい 住宅取扱説明書 ―健康編―」

著者：岡田好勝
　　定価1200円（税込）
発行：日本住宅新聞社
問合せ先：㈲オカトミ　048-523-1306

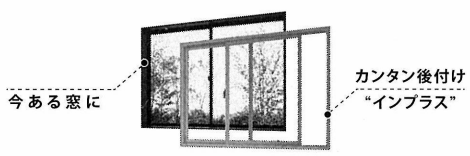
環境建築研究家の岡田好勝氏による、住宅の「住まい方」、「暮らし方」、「建て方」の解説本。

全国の100社以上の優良工務店に科学的なアプローチから指導、育成を行っている「百年の家project」という工務店勉強会の講師でもある筆者が、エンドユーザーに向けて「正しい住まい方」を書き下ろしている。エンドユーザー向けということで、やさしい言葉で解説しているが、「レンジフードが室内の空気を汚す？」や「排気口は天井にあってはいけない」など工務店の家づくりにもヒントになる内容がちりばめられている。



TOSTEM

こたえは「窓」にありました。



インプラス
［　防音・断熱内窓　］

当社ホームページ上では具体的な施工事例やテレビCMをご覧いただけます。商品のご紹介や説明にぜひお役立てください。インプラス　検索

皆様のご商談の場
リフォームフェアなどにお近くのショールームをご活用ください。

〈トステムショールーム休館日〉【東京】年中無休（年末年始 夏期休業日は除きます）【その他ショールーム】毎週水曜日（祝日は開館）年末年始 夏期休業日
札幌 011(748)8833　仙台 022(288)4610　東京 03(5626)1001　横浜 045(640)1260　名古屋 052(218)6800　大阪 06(6615)2300　神戸 078(371)5820　広島 082(870)1358　福岡 092(415)4433
上記のほかにも全国各地にございますので、最寄りのショールームをお問い合わせください。　トステムインターネットホームページ http://www.tostem.co.jp/

✚ 断熱効果
暖冷房の効きが悪い、費用がかさむ…。
インプラスで窓の断熱性が大幅アップ。暖冷房費が節約でき、快適で環境にも優しい生活に。

✚ 結露軽減
結露でジメジメ、カビ・ダニも心配…。
放っておくと床やカーテンを痛め、カビ・ダニの発生原因にもなる不快な結露を抑制できます。

✚ 防音効果
外の騒音や音楽の音漏れが気になる…。
外窓、空気層、インプラスが外と室内からの音の出入りを遮り、静かで音漏れも抑えた住まいに。

✚ スピード施工
カンタンに短時間で済ませたい…。
今の窓の内側に取り付けるだけ。1窓あたり約1時間、マンションリフォームにもおすすめです。

住生活グループ
トステム株式会社
〒136-8535 東京都江東区大島2-1-1
■お客様相談室　フリーダイヤル 0120(126)001

工務店を磨く耳より情報

住宅ローンアドバイザー養成講座の申込受付中です！

工務店の皆様方も「お客様に住宅ローンのアドバイスをするために、どうすればいいのだろう」「お客様に住宅ローンのことを聞かれたらどうしよう」と悩まれたことはありませんでしょうか？

住宅金融普及協会の「住宅ローンアドバイザー」養成講座は、住宅ローンの仕組み、金利や返済方法、コンプライアンスなどの基本的事項を学習し、幅広く最新の知識を身につけられる講座です。

講座では、わかりやすい映像とテキストを使って効果的な学習ができます。また、２日間の講座のうち１日分（基礎編）をウェブ対応パソコンで受講するコースも用意されており、ご自身の都合のいい時間に、繰り返し何度でも講座を視聴することができます。

★資格取得のメリット★

○カード型の「住宅ローンアドバイザー登録者証」が発行されます。お客様に提示することで信頼度がアップします！

○壁掛け型の「住宅ローンアドバイザー登録者証」を希望する方に有料でお作りできます。店頭に掲示することによりお客様からの信頼を深めることができます！

○ご希望に応じてお名前を住宅ローンアドバイザーとして普及協会ホームページに掲示できます！

○タイムリーな話題を掲載した情報誌を定期的にお届けします！

○便利な住宅ローン計算ソフトをご利用できます！

受講にあたっての業務経験や学歴などの制限はありませんので、どなたでも受講できます。

<受付期間>

平成22年８月２日(月)
～平成22年10月８日(金)

<開催日程>(全国41会場)

【Aコース】

Web講習（基礎編）
８月９日～10月22日の間に
パソコンで受講

会場講習（応用編）
・土曜日クラス　11月６日
・火曜日クラス　11月９日
・水曜日クラス　11月10日

【Bコース】

会場講習（基礎編・応用編）
・火曜日クラス
　基礎編　10月26日
　応用編　11月９日
・水曜日クラス
　基礎編　10月27日
　応用編　11月10日

詳しい開催要項については、住宅金融普及協会のホームページをご覧ください（http://www.hlpa.or.jp/）。

各会場・講習ともに定員になりしだい締め切りますので、申込はお早めに！

お問い合せ先

(財)住宅金融普及協会
住宅ローンアドバイザー課
TEL：03-3260-7346

エコポイントと省エネリフォーム

ステップアップセミナー

一般社団法人　住宅リフォーム推進協議会では、日本コンベンションサービス㈱と共催で「住宅リフォームステップアップセミナー」を10月より全国４大都市で開催する。（下記参照）

これは、「良いものを作って、きちんと手入れして、長く大切に使う」ストック型社会となることが急務となってきた昨今の住宅産業界の現状を踏まえてのもの。同セミナーでは、性能向上リフォームの進め方や税制・補助等に関する情報提供、住宅エコポイントの具体的な申請方法、省エネルギーの技術に関するポイントなどが後援される。工務店の若手育成講習会としても最適。参加費は無料。

（日時会場）

・10／１　広島　広島国際会議場
・10／４　東京　日本教育会館
・10／12　仙台　東京エレクトロホール宮城
・10／19　大阪　新梅田研修センター

お申し込み；全建連に申込用紙あり。電話にて送付いたします。

リフォームをビジネスとして考える

工務店経営者層に最適

一般社団法人　住宅リフォーム推進協議会では、９月下旬に東京と大阪において「リフォームビジネスの新たな潮流。リフォームによる長く住まえる住宅づくり」と題してシンポジウムを開催する。

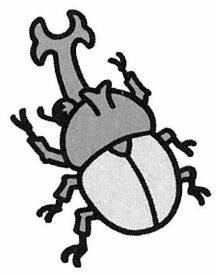
豊かで快適に長きにわたって住み続けられることを可能にするストック時代に対応した新しいリフォーム、これからの時代に不可欠な時代の変化に対応する心構えと先進的な事業者の取り組みについてシンポジウムからヒントを一緒に考えてみませんか。経営者に最適なシンポジウムです。

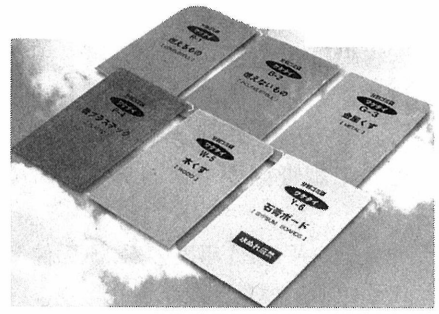
・９／21　東京　すまい・るホール
・９／28　大阪　大阪ガスホール

参加費は無料。

主な発表者は巽京都大学名誉教授（両会場）、服部倫史氏、内山博文氏（東京会場）、西村孝平氏、久田カズオ氏（大阪会場）発表に続いてパネルディスカッションが行われる。

お申し込み；全建連に申込用紙あり。電話にて送付いたします。





工務店のイメージアップ戦略

現場を営業に、お客様をファンにしていく小さな心遣い

地球に優しい「環境循環型の社会へ」「分ければ資源、混ぜればゴミ」の分別カラーゴミ袋「ワケタイ」（写真）

社会の流れは確実にエコロジーな方向へと動いている。工務店の技術はもちろんだが、現場をきれいに見せることがお客様への会社のイメージアップになり、リピート、紹介へとつながっていく。きれいな現場にする第一歩として現場で出るゴミの処理に気を使ってもらいたい。そこで６色の袋でゴミを分別できるふたば商事㈱の「ワケタイ」を使ってみては。

素材別に袋のカラーを６色【赤色(燃える)、青色（燃えない）、緑色（金属）、灰色（プラスチック）、茶色（木くず）、黄色(石膏ボード)】に分けていて、内容が一目で判るように袋に印刷（英字も併記）してあるので分別収集をより徹底出来る。口は口紐(きんちゃく)付で始末が簡単になっている。25枚ずつ小袋に分けられているので使いやすい。

分別することで産廃処理費用を軽減によるコストメリットと、きれいな現場をみせることによる会社のイメージアップという部分で貢献する。従来は１色200枚、400枚からの注文だったが、新しく、各色（６色）×25枚＝150枚セットの使いやすい小口単位での販売を始めた。現品サンプルも用意している。

■仕様サイズ：約600mm×900mm
素材：再生可能なPP(ポリプロピレン)
問い合わせ　ふたば商事㈱
03-3923-8544
URL　http://www.futabashouji.co.jp/

フラット35だより

住宅金融支援機構では、年度ごとにフラット35を利用されたお客様の属性、住宅の概要、資金調達内訳などに関する情報を集計し、「フラット35利用者調査報告」として調査結果をまとめています。

今般、平成21年度の52,308件について、調査結果がまとまりましたので、ご紹介します。

「平成21年度フラット35利用者調査報告」について

ラット35利用者調査報告」の一部です。

本調査報告は、機構ホームページ（www.jhf.go.jp/about/research/loan_flat35.html）にて公開しており、ダウンロードできます。本紙でご紹介したほかに、都道府県別の住宅床面積と住宅価格のデータなどもございますので、是非ご覧ください。

ご不明な場合は、住宅金融支援機構住宅技術情報室　技術情報グループ（TEL：03-5800-8162）までお問合せください。

(1)　調査対象の住宅の属性

調査対象の住宅の属性は、表１のとおりです。

表１　住宅の属性

新築住宅	注文住宅	6,957件
	土地付注文住宅	9,283件
	建売住宅	8,564件
	マンション	13,393件
中古住宅	中古戸建	6,277件
	中古マンション	7,834件
	全体	52,308件

(2)　住宅取得者の年齢

住宅を取得した年齢については、どの住宅の属性においても、30歳代の構成比が最も高くなっています。

土地付注文住宅と建売住宅は、30歳代の構成比が５割を超えており、中古戸建、中古マンションでは、40歳代の構成比が３割弱となっています。（図１参照）

(3)　住宅取得者の世帯年収

住宅を取得した際の世帯年収については、新築住宅の場合、400～599万円、中古住宅の場合、～339万円が最も多くなっています。（図２参照）

(4)　住宅の購入価額等の平均

住宅の属性ごとの購入価額、住宅面積、家族数の平均を表２に表しています。

注文住宅の購入価額（建設費のみ）は2,889.1万円、住宅面積は135.2m^2、家族数は3.9人となっています。

表２　住宅の購入価額等の平均

	購入価額	住宅面積	家族数
注文住宅	2,889.1万円（建設費のみ）	135.2m^2	3.9人
土地付注文住宅	3,560.0万円	115.6m^2	3.5人
建売住宅	3,357.0万円	101.2m^2	3.2人
マンション	3,389.2万円	70.6m^2	2.3人
中古戸建	2,178.8万円	118.1m^2	3.3人
中古マンション	2,278.1万円	69.4m^2	2.5人

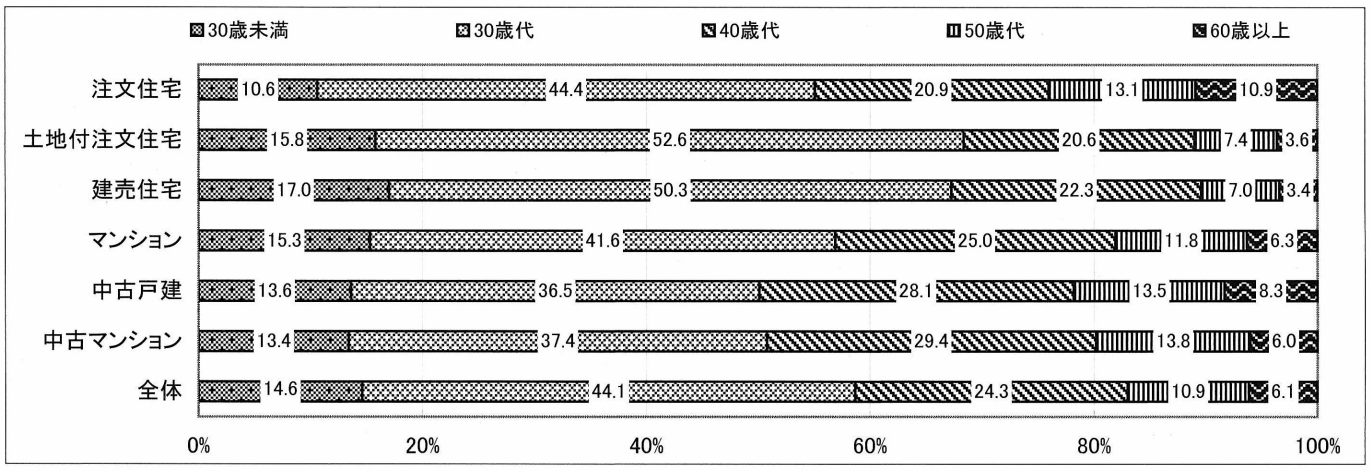


図１　住宅取得者の年齢

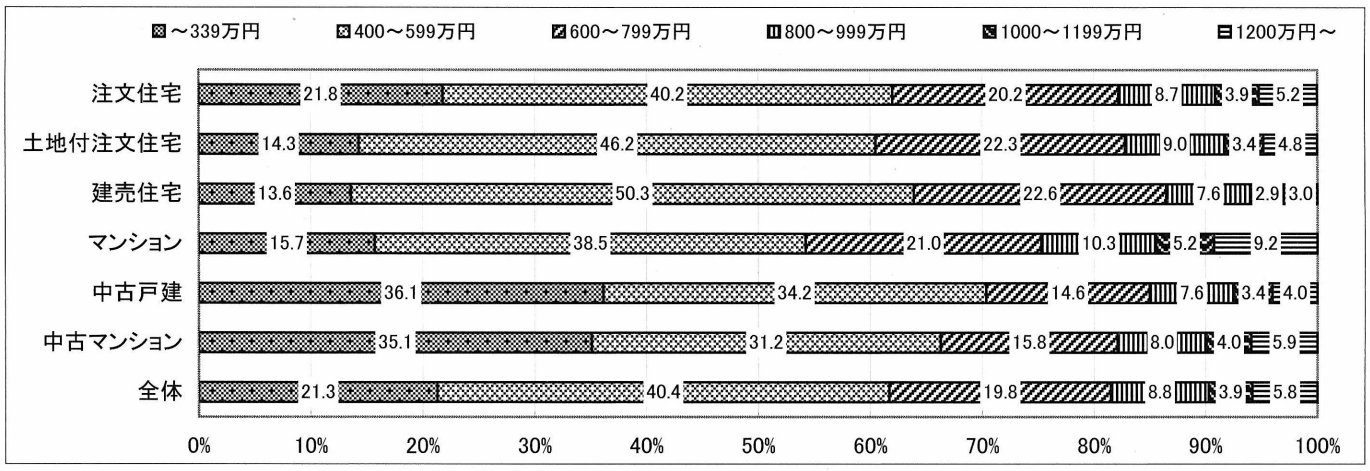


図２　住宅取得者の世帯年収